CONTRATO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL

Aí Achei IMOVEIS CRECI - J 12706

ADMINISTRADORA: **AI ACHEI IMOVEIS.** pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 11.175.550/0001-68, com sede na Rua Deputado Hitler Sansão, nº 186 W, Centro, Tangará da Serra/MT, CEP 78.300-072, neste ato representada por MARCOS ADRIANO DA SILVA RAMOS, brasileiro, solteiro, empresário, CPF/MF nº 012.870.801-89, RG nº 17235669 - SSP/MT,residente e domiciliada à Av. Zelino Agostinho Lorenzetti, nº 1142 N, Jardim Tarumã, Tangará da Serra/MT, CEP 78.303-093.

PROPRIETÁRIO: Luciano de Oliveira, Brasileiro(a), casado, portador do documento 805249 – expedida pela CNH - SSP, inscrito no CPF sob número 571.255-201-97 o e residente na Rua Deputado Hitler Sansão nº517-S, Esquina com a Rua 19, Centro - Tangará da Serra/MT, CEP 78.300-072.

OBJETO: O presente instrumento tem por objeto a locação de um imóvel Sala Comercial, localizado na Rua Néfles de Carvalho, Nº466, Centro - Tangará da Serra/MT, CEP 78300-083.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Administração de Imóvel, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

DO DIREITO E DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Cláusula Primeira: Por meio do presente instrumento o PROPRIETÁRIO confere à ADMINISTRADORA poderes para administrar o imóvel de sua propriedade acima descrito, podendo exercer todos os atos inerentes à gestão do imóvel.

Cláusula Segunda: É de obrigação do PROPRIETÁRIO que no ato da entrega do imóvel para a ADMINISTRADORA o mesmo esteja em totais condições de uso.

Parágrafo Único: Quando o imóvel objeto deste contrato necessitar de reparos de responsabilidade do PROPRIETÁRIO, ou necessitar da regularização débitos, como água, luz, ou taxa de condomínio, no início ou durante a execução deste contrato, mesmo que o PROPRIETÁRIO não venha arcar com o respectivo valor, a ADMINISTRADORA fica autorizada a realizar o reparo e descontar do valor do aluguel ou aluguéis, conforme o acordo firmado com o LOCATÁRIO.

Cláusula Terceira: A ADMINISTRADORA irá conferir, através da vistoria com o LOCATÁRIO, as condições visíveis do imóvel, como pintura, instalações elétricas, estado atual da conservação das calhas, telhado, piscina se houver, banheira se houver, e demais detalhes de estrutura e condições de uso. Qualquer adequação, correção ou conserto necessários ao contrato de locação, serão de total responsabilidade do PROPRIETÁRIO.

Parágrafo Único: Exceto as vistorias de entrada e saída do ímovel, conforme o contrato de locação, a parte que solicitar a vistoria a ADMINISTRADORA arcará com a respectiva taxa de vistoria no montante de 10% (dez por cento) do valor o aluguel.

Cláusula Quarta: A ADMINISTRADORA terá poderes para efetuar a locação, assinar o contrato de locação, elaborar e assinar o termo de vistoria, estipular prazos e condições de locação, receber e dar quitação de aluguéis, fazer acordos, sendo o critério de reajuste dos aluguéis de acordo com o contrato de locação e obedecendo ao que rege a legislação específica em vigor.

Cláusula Quinta: Enquanto perdurar a responsabilidade da ADMINISTRADORA, todas as despesas para cobrança do aluguel, extrajudicial ou judicialmente, correrão por conta do PROPRIETÁRIO, que será cobrado no contrato de locação do LOCATÁRIO.

Cláusula Sexta: A ADMINISTRADORA se sub-rogará, legal e expressamente em todos os direitos, ações e privilégios do PROPRIETÁRIO diante dos inquilinos, podendo inclusive agir em seu próprio nome, em juízo ou fora dele.

Cláusula Sétima: O contrato de locação tratará da responsabilidade do LOCADOR e LOCATÁRIO acerca do pagamento dos encargos locatícios, tais como: taxas de condomínio, água e esgoto, luz (taxas de religações), IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), taxa de coleta de lixo, seguro contra incêndio, bem como as reformas físicas: pinturas, consertos em geral, reparos, inclusive indenização por perdas e danos decorrentes de estragos ocorridos no imóvel, conforme previsto no contrato de locação.

Parágrafo Único: A prestação de contas desses encargos será feita ao término do contrato de locação, após a apresentação dos comprovantes quitados pelo LOCATÁRIO.

CredSign: d694faa23ca3f5f4e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

Cláusula Oitava: O repasse do aluguel e prestação de contas mensal a ser realizado pela ADMINISTRADORA ao PROPRIETÁRIO se dará em 4 (quatro) dias úteis, a contar no primeiro dia útil após o pagamento pelo LOCATÁRIO.

Cláusula Nona: Para divulgação da locação a ADMINISTRADORA poderá anunciar o imóvel nos meios que entender conveniente, fixar cartaz, placas ou faixas no mesmo e os seus corretores poderão visitar o imóvel com os pretendentes à locação, enquanto perdurar o presente contrato.

Cláusula Décima: É de competência da ADMINISTRADORA cobrar do LOCATÁRIO o ônus da impontualidade, bem como a multa de rescisão contratual previstos no contrato de locação, não podendo o PROPRIETÁRIO dispensar ônus e multa, salvo se ele responder pessoalmente perante a ADMINISTRADORA por esses pagamentos.

Parágrafo Primeiro: Os valores cobrados pela ADMINISTRADORA, tratados na presente cláusula, serão repassados ao PROPRIETÁRIO na mesma proporção do restante do contrato, sendo do valor cobrado 90% (noventa por cento) ao PROPRIETÁRIO e 10% (dez por cento) à ADMINISTRADORA.

Parágrafo Segundo: Caso o PROPRIETÁRIOnão cumpra com as obrigações dispostas no artigo 22, da Lei do Inquilinato (nº 8.245/1991), o mesmo arcar com a multa rescisória disposta no contrato de locação.

Parágrafo Terceiro: A ADMINISTRADORA não garantirá o pagamento do aluguel ao PROPRIETÁRIO e o repasse se dará somente quando o LOCATÁRIO efetuar o pagamento.

Parágrafo Quarto: No caso do não pagamento, obriga-se a ADMINISTRADORA a manter informado o PROPRIETÁRIO e tomar as medidas administrativas e jurídicas, para que se cumpram as obrigações presentes no contrato de locação.

Cláusula Décima Primeira: Fica vedado ao PROPRIETÁRIO a negociação direta com os LOCATÁRIOS em valores inferiores aos estipulados pela ADMINISTRADORA.

Cláusula Décima Segunda: Fica expressamente vedado ao PROPRIETÁRIO o recebimento de qualquer valor diretamente do LOCATÁRIO, seja à título de aluguel ou outros, sendo que, qualquer pagamento a ser realizado ao PROPRIETÁRIO deverá ser repassado pela ADMINISTRADORA.

DE REMUNERAÇÃO

Cláusula Décima Terceira: Pela intermediação da locação do imóvel o PROPRIETÁRIO pagará à ADMINISTRADORA o correspondente à 50% (CINQUENTA POR CENTO) do valor de 1 aluguel, que deverá ser cobrado no 1º (primeiro) aluguel do contrato de locação que se inicia e/ou se prorroga.

Parágrafo primeiro: Em caso de renovação do contrato de locação, a ADMINISTRADORA fará jus ao recebimento da intermediação conforme fixado na claúsula décima terceira.

Parágrafo segundo: Pela intermediação do imóvel, o PROPRIETÁRIO pagará à ADMINISTRADORA por todos os valores cobrados no contrato de locação na proporção de 90% (noventa por cento) ao PROPRIETÁRIO e 10% (dez por cento) à ADMINISTRADORA.

Cláusula Décima Quarta: Pelos serviços prestados ao PROPRIETÁRIO a ADMINISTRADORA faz jus a uma remuneração mensal de 10% (DEZ POR CENTO) sobre os valores dos aluguéis recebidos mensalmente, a partir do segundo mês, até o término do contrato de locação que se inicia ou prorroga.

DO PRAZO E RESCISÃO

Cláusula Décima Quinta: O presente contrato terá a duração do contrato de locação ou enquanto pendurar a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, sendo prorrogado automaticamente com a renovação ou com a realização de uma nova locação, exceto se a parte interessada comunicar à outra com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência deste contrato.

Parágrafo Único: O presente contrato será prorrogado automaticamente caso o imóvel se encontre locado, pelo período que vigorar o contrato de locação.

Cláusula Décima Sexta: No caso de rescisão deste contrato e retirada do imóvel da ADMINISTRADORA pelo PROPRIETÁRIO, na vigência deste contrato, o PROPRIETÁRIO pagará a título de ressarcimento a ADMINISTRADORA o equivalente a multa de 10% (dez por cento) dos aluguéis que restarem para encerrar o contrato de locação.

Cláusula Décima Sétima: A ADMINISTRADORA não se responsabilizará pela segurança e vigilância do imóvel objeto deste contrato.

DO FORO

Cláusula Décima Oitava: As partes elegem o foro da Comarca de Tangará da Serra/MT, para dirimir eventuais dúvidas ou questões oriundas deste contrato e de suas cláusulas, excluindo qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

CredSign: d694faa23ca3f504e08c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com.r/valid

Cláusula Décima Nona: O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula Vigésima: Os herdeiros ou sucessores das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

POR ESTAREM ASSIM ACORDADOS,

Assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas.

Tangará da Serra/MT, terça-feira, 10 de março de 2026

Ai Achei Imóveis
AI ACHEI IMOVEIS

Francisco Antonio
Luciano De Oliveira

TESTEMUNHAS:

Geise Reis

Raissa Borges

CredSign: d694faa22ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

CredSign 2.0
CredPay

3 páginas - Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Última atualização em 10 de Março de 2026, 17:47:36

Contrato Luciano de Oliveira.pdf

Código do documento #d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

Assinaturas

Luciano De Oliveira
lrkrepres@gmail.com
Assinou

CredSign 2.0 Luciano De Oliveira

Ai Achei Imóveis
comercial@aiacheiimoveis.com.br
Assinou

CredSign 2.0 Ai Achei Imóveis

Raissa Borges
raissa.borges@aiacheiimoveis.com.br
Assinou

CredSign 2.0 Raissa Borges

Geise Reis
adm@aiacheiimoveis.com.br
Assinou

CredSign 2.0 Geise Reis

Eventos do documento

10/03/2026 16:09:46
Assinante Luciano De Oliveira (Email: lrkrepres@gmail.com) **recebeu** documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

10/03/2026 17:47:30
Assinante Ai Achei Imóveis (Email: comercial@aiacheiimoveis.com.br) **recebeu** documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

10/03/2026 16:19:30
Assinante Raissa Borges (Email: raissa.borges@aiacheiimoveis.com.br) **recebeu** documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

10/03/2026 16:21:38
Assinante Geise Reis (Email: adm@aiacheiimoveis.com.br) **recebeu** documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

10/03/2026 14:52:52
O documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original
(SHA256): d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

10/03/2026 14:49:16
Documento número d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 **criado** por GESIOVANIA DOS REIS SANTOS . Email: adm@aiacheiimoveis.com.br

10/03/2026 14:50:26
Assinante Luciano De Oliveira (Email: lrkrepres@gmail.com) **foi adicionado** ao documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

10/03/2026 14:50:35
Assinante Ai Achei Imóveis (Email: comercial@aiacheiimoveis.com.br) **foi adicionado** ao documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

10/03/2026 14:50:47
Assinante Raissa Borges (Email: raissa.borges@aiacheiimoveis.com.br) **foi adicionado** ao documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

10/03/2026 14:50:58
Assinante Geise Reis (Email: adm@aiacheiimoveis.com.br) **foi adicionado** ao documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

10/03/2026 16:09:47
Assinante Luciano De Oliveira (Email: lrkrepres@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 com o IP: 177.85.173.124 / Geolocalização: (Lat: -15.55075662825079 Long:-54.30007510601659)

10/03/2026 16:19:31
Assinante Raissa Borges (Email: raissa.borges@aiacheiimoveis.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 com o IP: 191.7.113.102 / Geolocalização: (Lat: -14.6206784990433 77 Long:-57.49183942498978)

10/03/2026 16:21:39
Assinante Geise Reis (Email: adm@aiacheiimoveis.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 com o IP: 191.7.113.102

10/03/2026 17:47:30
Assinante Ai Achei Imóveis (Email: comercial@aiacheiimoveis.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 com o IP: 177.174.233.150

10/03/2026 17:47:36
O documento d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99 recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original
(SHA256): d694faa23ca3f584e98c77aa03c29a74313732140ac26634ccd35211fc9c6d99

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima